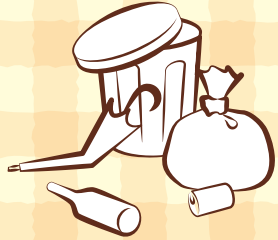
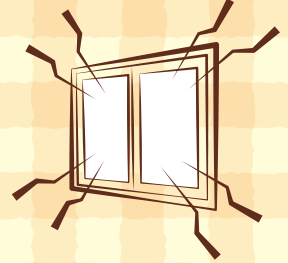


知っておきたい

入居トラブルのあれこれ



賃貸住宅経営を行っていく中で、入居者のトラブルがオーナーの悩みの種の一つとなります。今回はJAあいち経済連の賃貸管理センターに寄せられた相談案件の中でよくあるものから、ゴミと騒音について取り上げ、JAあいち経済連の顧問弁護士に協力をいただき、トラブルへの対応等を見ていきたいと思ひます。



ケース ① 既に住んでいる入居者が専用庭や玄関前に荷物を乱雑においていて、空室の入居希望者を案内しても印象が悪く、なかなか決まらない。入居者へ片づけるよう何度も注意をするが、片づけようとしなないため、家主が片づけを行った。

オーナー 片づけにかかった費用を請求することはできるのでしょうか？

弁護士



事後に費用請求する場合、処分費用が客観的に相当な価格と言えるか否かが争点になることも珍しくありません。

やむを得ず家主が入居者の荷物を処分する場合は、事前に入居者へ処分費用の見積りを提示して、入居者から処分することの承諾と支払いの確約を得ておく必要があると言えます。

オーナー 新たな入居希望者を入れることができない場合、その入居者を退去させることはできるのでしょうか？

弁護士



荷物を乱雑に置く入居者がいるため、入居者がなかなか決まらなかったとしても、実際には、そのことだけを理由に退去させることは、法的になかなか困難だと思ひれます。

ケース ② 1階の入居者が極度に音に敏感で、いつも2階の入居者とトラブルになり、今回もこのトラブルが元で2階の入居者が退去することになり、短い期間に退去が2回続けて発生した。

オーナー 次の入居者を募集する際に、トラブルがあったことを告知すべきでしょうか？

弁護士



一般論として、家主自身が入居希望者に対して、過去のトラブルの有無等についてまで告知する法令上の義務はありません。

一方で、仲介業者は、騒音トラブルが「賃借するについての判断に重要な影響を及ぼすもの」(宅建業法47条1号参照)として告知義務の対象とされる可能性はあります。

オーナー 今後同様のことが起こるのであれば、1階の入居者に退去してもらうことはできるのでしょうか？

弁護士



新たに入居した賃借人が通常の生活をしているにもかかわらず、1階の入居者から、いわれの無いクレーム等で一方的に妨害をうけるようであれば、静穏な居住が保たれるよう妨害行為を制止すべき義務を家主は負うこととなります。

この結果、何度注意しても妨害行為が続くようであれば、賃借人としては信頼関係破壊を理由とする解除権の行使が可能になると思われます。



このように、トラブルの解決方法としては色々な手段が考えられますが、法的な手続きを行うことはやはり最後の方法になります。

まずは、迷惑行為をやめるよう話し合いの場を持ち、解決にむけて家主も努力することで、入居者との信頼関係を維持していくことが、結局のところ満室経営への一番の近道といえます。



2017 県下JA

ハートホーム建築キャンペーン開催中!!

→ 10月31日(火)まで

JAグループでは、建築推進キャンペーンとして、「ハートホーム建築キャンペーン2017」を実施します。

期間中にアパートの建築をご成約された方には、もれなく住まい手が喜ぶ設備グレードアップの特典を用意しました。

グレードアップによって、魅力ある物件づくり、より良い暮らしの空間を提供していきます。

キャンペーン
特典

- ① **カップボード** または **防犯強化仕様** (全室シャッター、監視カメラ、オートロック)
- ② **金利軽減サービス**

ぜひ、この機会にご相談ください。



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

1年間の平均空室率は0.9ポイント改善しました。3月下旬以降の退去部屋は修繕工事のスピードをあげて即入居可にしましょう。



(H29.4.1 現在)

ハートホーム空室率	管理戸数 27,362 戸	今年 H29.4.1 (1ヶ月前との比較)	昨年 H28.4.1	この1年の平均 H28.4.1 ~ H29.3.31	2年前の平均 H27.4.1 ~ H28.3.31
	名古屋市		5.6% (0.2%悪化) ↓	5.8%	6.2%
尾張		7.9% (変化なし) →	8.2%	8.2%	9.0%
西三河		5.1% (変化なし) →	5.9%	5.9%	7.4%
東三河		12.2% (0.2%悪化) ↓	11.6%	12.1%	12.0%
合計		7.1% (変化なし) →	7.5%	7.6%	8.5%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

170425

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00



0120-363-370



発行元

愛知県下JA ・ JA あいち 経済連

農業と生活のかけはし

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ©0566-96-0025

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶

ハートホーム

検索